

# COMMUNE DE LAGARDE D'APT (84400)

Département de Vaucluse



## Révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



# RÈGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration du POS	10.11.1985	17.06.1988	15.09.1989
Révision en PLU	30.10.2001	22.08.2005	12.06.2006
Révision simplifiée n°1	10.09.2007		
Modification n°1	10.09.2007		09.06.2008
Révision simplifiée n°2	15.10.2012	13.05.2013	29.11.2013

**JÉRÔME BERQUET**  
Juriste en urbanisme

39, BOULEVARD RABELAIS  
34000 MONTPELLIER  
tél. : 06.84.38.64.04  
jberquet.consultant@gmail.com

novembre 2013

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

*Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :*

TITRE I :	Dispositions générales
TITRE II :	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III :	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE IV :	Dispositions applicables aux zones naturelles

*Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :*

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, listes des emplacements réservés notamment)

# NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

1. Occupations et utilisations du sol interdites
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4. Conditions de desserte par les réseaux
5. Superficie minimale des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur et aménagement de leurs abords
12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
14. Coefficient d'occupation du sol

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lagarde d'Apt (Vaucluse).

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme et notamment

- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 421-4
- les articles L. 123-1 et L. 421-2 relatifs à la Loi Paysage.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexées,
- **le Code de la Construction et de l'Habitation,**
- **les droits des tiers en application du Code Civil,**
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

**N.B. :**

L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles.

- A) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :
- **La zone UA** correspondant au village de Lagarde et à son extension possible.
  - **La zone UB** correspondant aux anciens silos militaires convertis en sites d'accueil avec un observatoire (classé en sous secteur UBp) et un espace de loisirs.
- B) **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
- **La zone A** est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles qui comprend :
    - un secteur Af soumis aux risques feux de forêt.
    - un secteur Ar soumis à des risques d'effondrement
    - un secteur Ai soumis à de faibles risques d'inondation
    - un secteur Ap correspondant à des secteurs d'intérêt paysager
    - un secteur As admettant des installations photovoltaïques au sol
- C) **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement sont :
- **La zone N1** est une zone comprenant différents types de bâtis et se décline par :
    - un secteur N1a comprenant les habitations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne présentent aucun caractère particulier.
    - un secteur N1b correspondant aux fermes anciennes qui ne sont plus liées et nécessaires à l'exploitation agricole mais qui présentent un intérêt architectural qu'il est essentiel de préserver.
    - un secteur N1q correspondant au hameau des Quentins en partie constitué de bâtiments ne comportant plus de toiture. Celui-ci s'inscrit dans le cadre de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, de portée générale qui autorise la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. C'est en effet le cas de ces bâtiments dont la restitution des volumes initiaux est souhaitable afin de conserver le patrimoine bâti et architectural qu'ils constituent.
  - **La zone N2** est une zone protégée en raison du boisement, de la topographie et du paysage. Elle comprend un secteur N2f soumis aux risques de feux de forêts.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme excepté dans les zones à risque de feux de forêt pour les bâtiments détruits par un feu de forêts.

L'interdiction vaut aussi pour la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager.

## ARTICLE 6 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre les conservations ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique, les projets de construction sont soumis au Service Régional des Antiquités Historiques (voir Annexe 3).

## ARTICLE 7 - RISQUES NATURELS

La commune de Lagarde d'Apt est soumise à des risques naturels connus tels que les feux de forêt, l'effondrement, l'inondation, sismique (classe 3).

## ARTICLE 8 - RAPPEL DES PROCEDURES

- Le permis de construire

### ***Constructions nouvelles : article R.421-1***

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme
- b) des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

### ***Constructions existantes : article R.421-13***

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :

- a) des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16, qui sont soumis à permis de construire
- b) des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-17.

### ***Permis de construire spéciaux***

- a) permis de construire valant division : article R.431-24
- b) permis de construire à titre précaire : article L.133-1 ; R.433-1
- c) permis de construire portant sur des constructions saisonnières : article L.432-1

- Le permis d'aménager

### ***Travaux, installations et aménagements assujettis à permis d'aménager indépendamment de leur sectorisation : article R.421-19***

- a) lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communes
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité
- b) remembrements réalisés par une association foncière urbaine foncière
- c) création ou agrandissement d'un terrain de camping

- d) aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés et d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux
- e) aménagement d'un golf
- f) aire de stationnement ouverte au public, dépôt de véhicule, garage collectif de caravane ou de résidence mobile
- g) affouillements et exhaussements du sol (si la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et si la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares)

**Travaux, installations et aménagements assujettis à permis d'aménager en considération de leur sectorisation : articles R.421-20 à R.421-22**

- a) dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et dans les réserves naturelles : **article R.421-20**
- b) dans les secteurs sauvegardés, les travaux ayant pour effet de créer une voie ou de modifier les caractéristiques d'une voie existante : **article R.421-21**
- c) dans les espaces remarquables ou milieux littoral en application de l'article L.146-6 : **article R.421-22**

- **La déclaration préalable**

**Constructions nouvelles : article R.421-9**

- a) déclaration préalable valant dispense de permis de construire : les constructions nouvelles dispensées de permis de construire puisque expressément soumises à déclaration préalable sont définies par **l'article R.421-9**. Ce sont :
  - les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
  - les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32, dont la SHON est supérieure à 35m<sup>2</sup>
  - les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au dessus du sol est supérieure à 12m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2m<sup>2</sup>
  - les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts
  - les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres
  - les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1,80m
  - les châssis et serres dont la hauteur au dessus du sol est comprise entre 1,80m et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière
- b) déclaration préalable comme exception à la dispense de toute formalité
  - **article R.421-10** : il y a déclaration préalable pour les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires lorsqu'ils sont prévus dans un secteur sauvegardé. En dehors de ces secteurs, ces ouvrages sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-3 a) du Code de l'urbanisme
  - **article R.421-11** : il y a déclaration préalable pour les murs quelle que soit leur hauteur dans les secteurs sauvegardés, réserves naturelles, cœur des parcs nationaux. En dehors de ces secteurs, la réalisation d'un mur d'une hauteur inférieure à 2m est dispensée de toute formalité, sauf à ce qu'il constitue une clôture.
  - **article R.421-12** : il y a déclaration préalable pour les clôtures projetées dans un des secteurs et sites visés par cet article : dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, dans un site classé ou inscrit, dans un secteur délimité par le PLU, dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

**Travaux sur constructions existantes et changements de destination soumis à déclaration préalable : R.421-17**

**Travaux, aménagements et installations relevant du régime déclaratif : articles R.421-23 à R.421-25**

- a) travaux, aménagements et installations relevant du régime déclaratif en considération de leur nature : **article R.421-23**
- lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R.421-19
  - divisions des propriétés foncières
  - aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménagement et installation d'une caravane
  - coupes ou abattages d'arbres
  - travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager
  - installation d'une résidence mobile et d'une aire d'accueil des gens du voyage
- b) travaux, aménagements et installations relevant du régime déclaratif en considération de leur sectorisation : **articles R.421-24 et R.421-25**

• **Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité**

**Articles R.421-2 à R.421-5 et R.421-8.**

• **Le permis de démolir**

**Article R.421-3** : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer un permis de démolir.

Champ d'application territorial du permis de démolir aux **articles R.421-27 et R.421-28**.

**Dispenses de permis de démolir : article R.421-29**

## **ARTICLE 9 - ELECTRICITE**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **ARTICLE 10 - POLLUTION LUMINEUSE**

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile (voir schéma joint en annexe),
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale de la lumière.

## **ARTICLE 11 - PERFORMANCES ENERGETIQUES**

En référence à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat : le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte (Code de la construction et de l'habitation - Article R.11-21).

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

L'article L.128-2 stipule que les dispositions de l'article L.128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## Caractère de la zone

La zone UA correspond au petit village de Lagarde d'Apt. C'est une zone d'habitat et de services (mairie et église, ancienne auberge) dans laquelle le bâti est assez dense.

Elle comprend un secteur UAa dans sa partie Sud-Est, en deçà de l'emplacement réservé n°1, où pour des raisons paysagères et d'organisation d'ensemble, les conditions d'accès sont précisées.

## ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone UA et le secteur UAa:

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles,
- les entrepôts,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- les complexes touristiques

## ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

## ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Dans le secteur UAa, toutes les constructions doivent avoir un accès direct sur l'ER 1.

## **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

L'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement

### **4. Electricité**

Les lignes électriques et téléphoniques devront être établies sous les corniches et enterrées pour chaque traversée de rue, les compteurs seront enterrés et les emplacements de pénétration E.D.F. et France Telecom seront réalisés les plus près possible de la sortie souterraine P.T.T. et E.D.F.

### **5. Eau - Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 200 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

## **ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Une superficie minimale de 2 000m<sup>2</sup> est nécessaire pour assurer une épuration correcte des eaux usées.

## **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications figurant au plan, les bâtiments à édifier devront être créés à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de bâtiments existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA7 lorsque le projet de bâtiment intéresse :

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

#### **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage).

Les murs maçonnés réalisés à l'alignement de la rue ne devront pas excéder la moitié du linéaire, sur rue de la propriété.

Si par application de l'article UA6 une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fonds de parcelle peuvent être respectés.

Les piscines devront être distantes des limites séparatives d'une longueur au moins égale à la profondeur maximale du bassin.

#### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 7,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

## ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. La création de plateformes artificielles est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### 2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### 3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

#### *Couvertures*

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être intégrés à la toiture dans le souci d'une bonne insertion paysagère.

- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- \* génoise,
  - \* corniche, pierre, plâtre,
  - \* débord de chevrons.
- **En réhabilitation, les terrasses en toiture** sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
  - **En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides.

- **En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- **En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### ***Traitement des façades***

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### ***Traitement des façades en réhabilitation***

Le dégroutage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourages de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé sera frotassé et de teinte soutenue, un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

## *Traitement des façades neuves*

- ✓ pierre appareillée,
- ✓ enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- ✓ béton teinté,
- ✓ béton peint

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

## *Menuiserie*

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

## *Détails architecturaux*

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Les vérandas** ne pourront être envisagés que sur les espaces privés non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.
- **Les clôtures** : afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera sur la rue constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,60 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.  
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### **ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 18 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

- |   |  |
|---|--|
| <b>Habitations</b>                      | - Une place de stationnement par logement de moins de 30 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette            |
|   | - Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) |
| <b>Bureaux et autres établissements</b> | - Une place par 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.  |
| <b>Hôtels et restaurants</b>            | - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants)                |

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ni aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Dans le secteur UAa, le stationnement doit être réalisé au plus près de l'espace public.

#### **ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

#### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ZONE UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond aux anciens silos militaires du plateau d'Albion sur lesquels des constructions ont été réalisées. Ils ont ensuite été reconvertis en site d'accueil et n'ont plus aucun lien avec l'activité militaire.

Elle comprend deux secteurs :

- **Le secteur UB** à l'extrême sud de la commune qui est un espace **d'accueil et d'information du public**, de loisirs et de services.
- **Le secteur UBp** au nord-est de celle-ci correspondant actuellement à un observatoire astronomique, et à un espace de loisirs et de services. Ce secteur est placé au cœur d'une zone agricole de haute qualité paysagère : il se devait d'être soumis à un indice paysager, donnant notamment lieu à une réglementation de la hauteur des constructions.

## ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article UB2 sont interdites.

## ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Sont autorisés :

- **dans le secteur UB** : les constructions liées et nécessaires à l'activité du Bistrot (local technique, stockage de matériel...), le logement du gardien et un bâtiment pour la promotion de produits régionaux.
- **dans le secteur UBp** : les constructions, les installations et l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation de l'Observatoire astronomique (local technique, stockage de matériel...), ainsi que le logement du gardien, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans les deux secteurs sont autorisées les centrales photovoltaïques sous réserve d'une bonne intégration paysagère au projet.

## ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des propriétés.

## **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

L'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **4. Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 200 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

## **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructible**

Une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> est nécessaire pour assurer une épuration correcte des eaux usées.

## **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, les installations et les extensions doivent être édifiées dans les bandes d'implantation figurant au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

#### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, les installations et les extensions doivent être édifiées dans les bandes d'implantation figurant au document graphique.

#### **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, les installations et les extensions doivent être édifiées dans les bandes d'implantation figurant au document graphique.

#### **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout des toitures **dans le secteur UB**, elle devra être d'au moins 1,5 mètre inférieur à la hauteur de la grande coupole (8 mètres) existante **dans le secteur UBp**.

#### **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **1. Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

##### **2. Orientation**

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### 3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

#### *Couvertures*

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, **et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.**
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :
  - \* génoise,
  - \* corniche, pierre, plâtre,
  - \* débord de chevrons.

#### *Percements*

Les pleins prédominent sur les vides.

- **En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment.

#### *Traitement des façades*

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotassé et de teinte soutenue. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### *Traitement des façades neuves*

- ✓ pierre appareillée,
- ✓ enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- ✓ béton teinté,
- ✓ béton peint

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### ***Menuiserie***

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### ***Détails architecturaux***

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Les clôtures végétales** pourront être doublées de grillage.  
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### **4. Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

## **ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Autres établissements** - Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Hôtels-et restaurants** - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

## **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

## **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Dans le secteur UB et UBp, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.015.

Le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## Caractère de la zone

La zone A recouvre les terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, de la valeur agricole des terres.

Elle est réservée à l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend :

- un secteur Af soumis à l'aléa de feux de forêts
- un secteur Ar soumis à des risques d'effondrement
- un secteur Ai soumis à des risques faibles d'inondation
- un secteur Ap d'intérêt paysager
- un secteur As admettant des installations photovoltaïques au sol

## ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'activité agricole.
- Les parcs d'attraction, aires de jeux, stands et champs de tir, aires de sports mécaniques.
- Les dépôts d'au moins 10 véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les nouvelles constructions et installations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.
- Les autres constructions et installations non prévues à l'article A2 ci-dessous.
- Toute nouvelle construction dans les secteurs Ar, Ai et Ap.

## ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### 1. Dans la zone A, excepté les secteurs Af, Ar, Ai, Ap, sont admis

- *Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.*

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue liée et nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

\* Ouvrages et installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation agricole : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent avec le siège d'exploitation agricole.

Une implantation différente devra être justifiée, soit par des contraintes topographiques et fonctionnelles pour les constructions techniques pouvant générer des nuisances, soit par des contraintes topographiques pour les constructions à usage d'habitation et les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique), tout en respectant la notion de proximité, d'unité, de cohérence d'ensemble.

\* Logements de fonction lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée pour des raisons de services et de sécurité.

Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments techniques de l'exploitation.

\* Constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation...

Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments de l'exploitation.

Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

\* Campings à la ferme : limités à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

- *Les annexes au logement de l'exploitation agricole, et notamment les piscines.*
- *La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments de ferme anciens identifiés* au plan en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial pour un usage d'habitation, gîtes, hébergements ruraux et artisanat d'art, sous réserve qu'ils répondent aux conditions suivantes : une structure intacte et volumes clos et couverts, des volumes de caractère tels que définis au rapport de présentation et ce, y compris dans le secteur Ap.
- *La restauration de la Chapelle de L'Amaron dans le secteur Ap.*
- *Tous les éléments d'équipement (rapportés, inclus ou créés dans ou à proximité des volumes existants) nécessaires à la production d'énergie renouvelable et durable* (silo à plaquette bois, stock tampon de grumes, capteurs photovoltaïques et solaires pour la production d'eau chaude, ...).

## 2. Dans le secteur Af sont admis

- *l'adaptation, la réfection ou l'extension sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une SHOB initiale d'au moins 80 m<sup>2</sup>* à la date d'approbation du P.L.U. révisé à condition qu'elle n'ait pas pour effet à elle seule ou par répétitions successives après aménagement ou extension de porter la SHON à plus de 140 m<sup>2</sup> ou d'accroître la SHOB au-delà de 250 m<sup>2</sup>, où si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10 % la SHOB et la SHON existantes à la date de référence.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.

La création de logements supplémentaires et les changements d'affectation sont interdits.

- *les ouvrages et installations techniques liés et nécessaires à l'exploitation agricole*, justifiés par ses impératifs de fonctionnement, sous réserve d'une localisation adaptée au site, et d'un respect de la notion de proximité, d'unité, de cohérence d'ensemble.

## 3. Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs sont admises

Les installations techniques de service public sous réserve qu'elles soient justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement, qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole et que soit assurée une bonne intégration au site.

#### **4. Dans le secteur As sont admis**

- les installations photovoltaïques au sol
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des installations photovoltaïques au sol et, en particulier, les locaux techniques abritant les onduleurs et transformateurs dans les conditions suivantes :
  1. l'emprise au sol des locaux techniques ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâtiment, hors poste de livraison,
  2. le cas échéant, il devra être procédé à des études géotechniques préalables pour déterminer les éventuelles dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque lié au retrait-gonflement des argiles.

**Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs As**, sont admis les postes de livraison nécessaires aux installations photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement et que soit assurée une bonne intégration paysagère au site et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **Dans le secteur As, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

L'accès aux parcelles devra être assuré au maximum à partir des chemins existants. La création de nouvelles voies d'accès devra s'appuyer sur les limites parcellaires.

##### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

**Dans le secteur Af, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et comprenant des aires de croisement d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres voie incluse et distantes de 300 mètres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon et plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres,
- En cas d'impasse, longueur inférieure à 30 mètres et placette de retournement à l'extrémité 10x18 mètres avec adaptation possible selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours,
- Accès à la construction par une voie carrossable, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres, d'une pente égale au plus à 15% ;

**Dans le secteur As, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- les voies d'accès aux parcelles devront présenter une largeur stabilisée supérieure ou égale à 5 mètres
- les voies de circulation internes aux parcelles devront permettre :
  1. de quadriller le site (rocodes ou pénétrantes)
  2. d'accéder en permanence à chaque construction (locaux onduleurs, transformateurs, poste de livraison, locaux techniques)
  3. d'accéder aux éléments de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (poteaux incendie et/ou réserve d'eau)
  4. d'atteindre à moins de 100 mètres tous points des divers aménagements.Elles présenteront une largeur supérieure ou égale à :
  1. 5 mètres pour les rocodes
  2. 3 mètres pour les pénétrantes

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité**

**1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

**2. Assainissement**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

### **3. Eau - Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 200 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

**Dans le secteur Af**, dans les zones non équipées et dans le cas où l'installation de poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par la mise en place de réserves d'eau de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru.

**Dans le secteur As**, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant type citerne situé à moins de 100 mètres de l'accès à chaque site et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

### **ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie du terrain devra permettre le bon fonctionnement du système d'assainissement autonome des eaux usées.

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées, et la gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la RD 34,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

**Dans le secteur Af**, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la restauration et la surélévation des constructions existantes dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre des constructions discontinues.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra, mesurée à partir du sol existant, excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments techniques à usage agricole.

### **Dans le secteur As :**

La hauteur des constructions et bâtiments techniques liés aux installations photovoltaïques ne pourra, mesurée à partir du sol existant, excéder 3 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé par le maire que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Dans le secteur Af,** les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées, les toitures ne doivent pas laisser apparaître de pièces de charpente en bois, les volets sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

### **A. Constructions neuves à usage d'habitation**

#### **1. Adaptation au terrain**

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

#### ***Couvertures***

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :
  - \* génoise,
  - \* corniche, pierre, plâtre,
  - \* débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

#### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

#### ***Traitement des façades***

Enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

## ***Menuiserie***

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

## ***Détails architecturaux***

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Clôtures**  
Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

## **B. Bâtiments agricoles neufs**

### ***\* Bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci***

La couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille et vieillie, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frotassée.

## ★ *Bâtiments neufs d'une superficie importante*

### 1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### 2. Ouvertures

Les rapports pleins vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

### 3. Matériaux

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que de leurs teintes sera soumis à l'avis du maire afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

### 4. Végétation

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

### 5. Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

## C. Dans le secteur As

### 1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. La hauteur des remblais et la profondeur des déblais ne pourront excéder 2 mètres à partir du terrain naturel. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### 2. Matériaux

La teinte des matériaux ainsi que celle des couvertures et des façades pour les constructions techniques devra s'inspirer de la palette couleurs naturelle de l'environnement.

### 3. Végétation

La constitution d'écrans végétaux judicieusement placés pourra être exigée pour éviter les confrontations visuelles proches entre les routes et chemins d'une part et les installations et les constructions d'autre part.

Ces écrans végétaux reprendront la typologie végétale existante dans l'environnement immédiat (haies, bosquets, ...) et seront, en tout état de cause, constitués d'essences locales.

### 4. Clôtures

Les clôtures devront être ajourées et ne pourront excéder une hauteur de 2,50 mètres au sol. Elles ne seront doublées de haies végétales que dans les cas et conditions prévus ci-dessus.

#### **ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

#### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 du Code de l'Urbanisme.

##### **Dans le secteur Af :**

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations et sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées, y donnant accès ainsi que le déboisement dans un rayon de 3 mètres,
- la plantation de résineux de chênes verts est interdite.

##### **Dans le secteur As :**

- en limite de massif boisé, il conviendra de défricher à l'intérieur et autour du site de façon à ne pas avoir de végétation arborée et arbustive entre les premières installations et le massif boisé conformément aux prescriptions du SDIS,
- les voies d'accès aux sites seront débroussaillées de part et d'autre sur une largeur de 10 mètres,
- dans la mesure du possible, les plantations arborées existantes (arbres isolés, ...) devront être conservées sur le site,
- les espèces végétales introduites sur le site seront d'essences locales.

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 250 m<sup>2</sup> de SHON.

Dans le cas d'une restauration des volumes existants de caractère, tels que définis dans le rapport de présentation, la SHOB peut être transformée en SHON jusqu'à 500m<sup>2</sup>, toutefois, pour les bâtiments ayant une SHON supérieure à 250m<sup>2</sup> à la date de référence, seul le doublement maximum de celle existante sera autorisé.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N1

## Caractère de la zone

La zone N1 comprend différents secteurs bâtis, essentiellement en zone agricole, qui n'ont pas la vocation de la zone dans laquelle ils s'inscrivent, et qui répondent à des règles particulières qui leur permettent d'évoluer, malgré leur destination non agricole.

- **Le secteur N1a** comprend les habitations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne présentent aucun caractère particulier; cela permet l'aménagement des bâtiments existants, sous certaines conditions.
- **Le secteur N1b** correspond aux fermes anciennes qui ne sont plus liées et nécessaires à l'exploitation agricole mais qui présentent un intérêt architectural qu'il est essentiel de préserver.
- **Le secteur N1q** correspond au hameau des Quentins en partie constitué de bâtiments ne comportant plus de toiture. Celui-ci s'inscrit dans le cadre de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, de portée générale qui autorise la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. C'est en effet le cas de ces bâtiments dont la restitution des volumes initiaux est souhaitable afin de conserver le patrimoine bâti et architectural qu'ils constituent.

## ARTICLE N1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelles constructions et installations exceptées celles visées à l'article N1-2 ci-dessous.

## ARTICLE N1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### 1. Dans le secteur N1a

- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U révisé
- Les annexes aux habitations de type abri ou piscine

### 2. Dans le secteur N1b

- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments de ferme anciens identifiés au plan en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pour un usage d'habitation, de gîtes, d'hébergements ruraux et artisanat d'art, sous réserve qu'ils répondent aux conditions telles que définies dans le rapport de présentation.

### 3. Dans le secteur N1q

- La restauration et l'aménagement des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments
- Les piscines

## **ARTICLE N1-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les valats.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

## **ARTICLE N1-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité**

### **1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

## **1. Electricité**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enterrés.

## **2. Eau - Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 200 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

### **ARTICLE N1-5 - Superficie minimale des terrains constructible**

La superficie du terrain devra permettre le bon fonctionnement du système d'assainissement autonome.

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées, et la gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE N1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être édifiées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration et l'extension des constructions existantes dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

### **ARTICLE N1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE N1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre des constructions discontinues.

### **ARTICLE N1-9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE N1-10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra, mesurée à partir du sol existant, devra respecter l'enveloppe initiale du bâti du hameau.

## ARTICLE N1-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Constructions à usage d'habitation

#### 1. Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### 2. Orientation

Les constructions seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

#### 3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

#### *Couvertures*

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :
  - × génoise,
  - × corniche, pierre, plâtre,
  - × débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

#### *Percements*

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### ***Traitement des façades***

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### ***Menuiserie***

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### ***Détails architecturaux***

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Clôtures**  
Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments

formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

### ***Clôtures de terrains non bâtis***

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

### ***Végétation***

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

### ***Aménagements ou accompagnements***

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE N1-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

### **ARTICLE N1-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N1-14 - Coefficient d'occupation du sol**

Seule l'extension mesurée des constructions est autorisée.

## ZONE N2

### Caractère de la zone

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'extension des constructions existantes y est autorisée sous conditions.

Elle comprend un secteur N2f soumis à l'aléa feux de forêts.

### ARTICLE N2-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelles constructions et installations exceptées celles visées à l'article N2 ci-dessous.

### ARTICLE N2-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du P.L.U. révisé, et leurs annexes de type piscine, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- *Dans le secteur N2f, l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement d'affectation des bâtiments existants*, d'une SHOB initiale d'au moins 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du P.L.U. révisé à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension de porter la SHON à plus de 140 m<sup>2</sup> ou d'accroître la SHOB au-delà de 250 m<sup>2</sup>, ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10 % la SHOB et la SHON existantes à la date de référence.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts. La création de logements supplémentaires et les changements d'affectation sont interdits.

### ARTICLE N2-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les valats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

### **Dans le secteur N2f, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 à l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres (ou 3 mètres) et comprenant des aires de croisement d'une largeur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse et distante de 300 mètres,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon et plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres, en cas d'impasse, longueur inférieure à 30 mètres et placette de retournement à l'extrémité 10 x 18 mètres avec adaptation possible selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours,
- accès à la construction par une voie carrossable, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres, d'une pente égale au plus à 15 %.

### **ARTICLE N2-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité**

#### **1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

#### **2. Assainissement**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

#### **4. Electricité**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enterrés.

#### **5. Eau - Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 200 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

Dans le secteur N2f, dans les zones non équipées et dans le cas où l'installation de poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par la mise en place de réserves d'eau de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru.

#### **ARTICLE N2-5 - Superficie minimale des terrains constructible**

La superficie du terrain devra permettre le bon fonctionnement du système d'assainissement autonome.

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées, et la gestion des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 10 mètres de l'axe de la RD 34,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration des constructions existantes dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

#### **ARTICLE N2-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE N2-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre des constructions discontinues.

## **ARTICLE N2-9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE N2-10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 au faîtage, mesurée à partir du sol existant.

## **ARTICLE N2-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Dans le secteur N2f**, les ouvertures en façade exposée au mistral devront être limitées, les toitures ne doivent pas laisser apparaître de pièces de charpente en bois, les volets sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

### **1. Adaptation au terrain**

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **2. Orientation**

Les constructions seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### ***Couvertures***

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :
  - \* génoise,
  - \* corniche, pierre, plâtre,
  - \* débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### ***Traitement des façades***

Enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### ***Menuiserie***

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### ***Détails architecturaux***

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtes sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Clôtures**  
Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

#### ***Clôtures de terrains non bâtis***

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

#### ***Végétation***

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

#### ***Aménagements ou accompagnements***

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

#### **ARTICLE N2-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

**ARTICLE N2-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur N2f :**

- Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations et sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées, y donnant accès ainsi que le déboisement dans un rayon de 3 mètres,
- La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les sapins méditerranéens.

**ARTICLE N2-14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# **ANNEXE 1**

## **Règles générales de l'urbanisme restant applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme**

**ARTICLE R. 111-2 (D.n. 76-276, 29 mars 1976)** - Le Permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**ARTICLE R. 111-3-2 (D.n. 77-755, 7 juillet 1977)** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R. 111-4 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 juillet 1977)** - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**ARTICLE R. 111-14 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 juillet 1977 - D.n. 86-517, 14 mars 1986)** - L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L. 332-15
- les participations visées aux articles L. 332-6-1 (2<sup>ème</sup>) et L. 332-9
- la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés
- la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

**ARTICLE R. 111-14-2 (D.n. 77-1141, 12 octobre 1977)** - Le permis de construire est délivré dans les respects des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R. 111-15 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 juillet 1977 - D.n. 81-533, 12 mai 1981 - D.n. 83-812, 9 septembre 1983 - D.n. 86-984, 19 août 1986)** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-32.

**ARTICLE R. 111-21 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 juillet 1977)** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# **ANNEXE 2**

## **Le risque sismique**

## **A - Les zones de sismicité**

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante définies à l'article R. 563-4 du Code de l'Environnement par référence aux délimitations administratives, issues du code officiel géographique de l'Institut national de la statistique et des études économiques, en vigueur à la date du 1er janvier 2008.

Dans le département de Vaucluse, toutes les communes sont classées en zone de sismicité modérée (classe 3) sauf le canton de Pertuis et les communes d'Auribeau, Bonnieux, Buoux, Cadenet, Caseneuve, Castellet, Cucuron, Lauris, Lourmarin, Puget, Puyvert, Saignon, Saint-Martin-de-Castillon, Sivergues, Vaugines, Villelaure, classés en zone de sismicité moyenne (classe 4).

## **B - Les événements historiques connus et les enseignements à en tirer**

En 757 ans entre 1227 et 1986, on dénombre dans le département 52 secousses sismiques dont trois très graves en 1227, 1763 et 1909.

Les communes historiquement touchées sont les suivantes :

- 1227 Avignon
- 1397 Avignon
- 1509 Luberon
- 1566 Avignon
- 1596 Le Thor, Fontaine de Vaucluse
- 1644 Avignon, Ouest du Vaucluse
- 1681 Cavaillon
- 1689 Pernes
- 1708 Pertuis, Pays d'Aygues
- 1709 Bédarrides, Beaumont de Pertuis
- 1726 Série de secousses dans le Sud Vaucluse
- 1731 Cavaillon
- 1734 Série de secousses dans le Sud Vaucluse
- 1738 Carpentras
- 1756 Pays d'Aygues
- 1763 Avignon, Cavaillon Tarascon, Robion, Oppède, Bonnieux
- 1769 Bédarrides, Avignon, Roquemaure
- 1777 Région de Valréas
- 1792 Aurel
- 1803 Cavaillon
- 1808 Cavaillon
- 1812 Beaumont de Pertuis
- 1832 Beaumont de Pertuis
- 1840 Caderousse
- 1858 Beaumont de Pertuis, Mirabeau
- 1859 Beaumont de Pertuis, Mirabeau
- 1863 Lagnes
- 1870 Avignon
- 1872 Tricastin
- 1873 Avignon, Mondragon
- 1887 3 séismes : St Saturnin d'Apt, Apt, Villars, Gordes, Sault, Isle sur Sorgues, Cavaillon.

XX<sup>ème</sup> siècle

- 1903 Comtat Venaissin
- 1905 Nord Vaucluse : Buisson, Visan, Vaison, Villedieu, Puymeras
- 1907 Barbentane

- 1909 Cucuron, Bastide des Jourdans, Puyvert, Ansouis, Pertuis, Vaugines, Mirabeau, Cadenet, Grambois, Apt, Gargas, Bédarrides
- 1910 Pays d'Aygues
- 1911 Sud Drome
- 1913 Est Vaucluse
- 1914 Canton de Villeneuve les Avignon
- 1923 Comtat Venaissin
- 1924 Sud Ouest Orange
- 1927 Malaucène, Crillon le Brave, Monteux, Beaumes de Venise
- 1931 Cavaillon
- 1935 Cavaillon
- 1946 3 séismes Sud Ouest d'Orange, Vaux, Beaumont du Ventoux, Montfrin, Vallabrègue
- 1960 Beaumont de Pertuis
- 1961 Beaumont de Pertuis
- 1967 Beaumont de Pertuis, Pays d'Aygues
- 1971 Roquemaure
- 1972 Comtat Venaissin, Avignon, Carpentras, Sorgues, Beaumes de Venise, Le Pontet
- 1974 Avignon, Pertuis
- 1982 Entraigues, Sorgues
- 1984 Avignon, Carpentras, Pertuis
- 1985 Pujaut, Domazan, Rochefort du Gard, Comtat Venaissin.

L'étude de l'histoire nous apprend que les périodes de retour sont imprévisibles.

Par ailleurs, même en cas de risque faible ou très faible, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi des précautions de construction doivent être prises.

### **C - Les règles constructives parasismiques**

Les règles constructives parasismiques sont déterminées par :

- l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique,
- l'arrêté du 19 juillet 2011 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

### **D - La prise en compte du risque sismique par le Plan Local d'Urbanisme**

Les zones de sismicité, l'historique et la référence aux règles constructives parasismiques seront intégrés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. L'extrait des recommandations mentionnées dans la plaquette éditée par la DIREN PACA pourra y être annexé.

### **Extrait des recommandations mentionnées dans la plaquette éditée par la Direction Régionale de l'Environnement Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) :**

- ✓ les fondations doivent être ancrées dans le sol, reliées par un chaînage complet et liaisonnées à la superstructure
- ✓ les murs doivent être chaînés horizontalement au niveau de chaque plancher et en partie haute
- ✓ les ouvertures doivent être encadrées par un chaînage vertical

- ✓ les murs doivent comporter des chaînages verticaux à tous les angles rentrants ou saillants et aux jonctions de murs
- ✓ les planchers doivent être rigides et indéformables
- ✓ les escaliers doivent former un ensemble rigide lié à l'ossature
- ✓ la charpente doit être doublement contreventée
- ✓ les tuiles doivent être attachées
- ✓ un soin particulier doit être accordé au niveau des raccordements des réseaux intérieurs et extérieurs.

## **CINQ ZONES DE SISMICITE**

Le territoire français a été divisé en cinq zones de sismicité croissante (1, 2, 3, 4 et 5).

Cette division suit les délimitations administratives issues du code officiel géographique de l'Institut national de la statistique et des études économiques, en vigueur à la date du 1er janvier 2008.

Zone de sismicité 1 (très faible)

Zone de sismicité 2 (faible)

Zone de sismicité 3 (modérée)

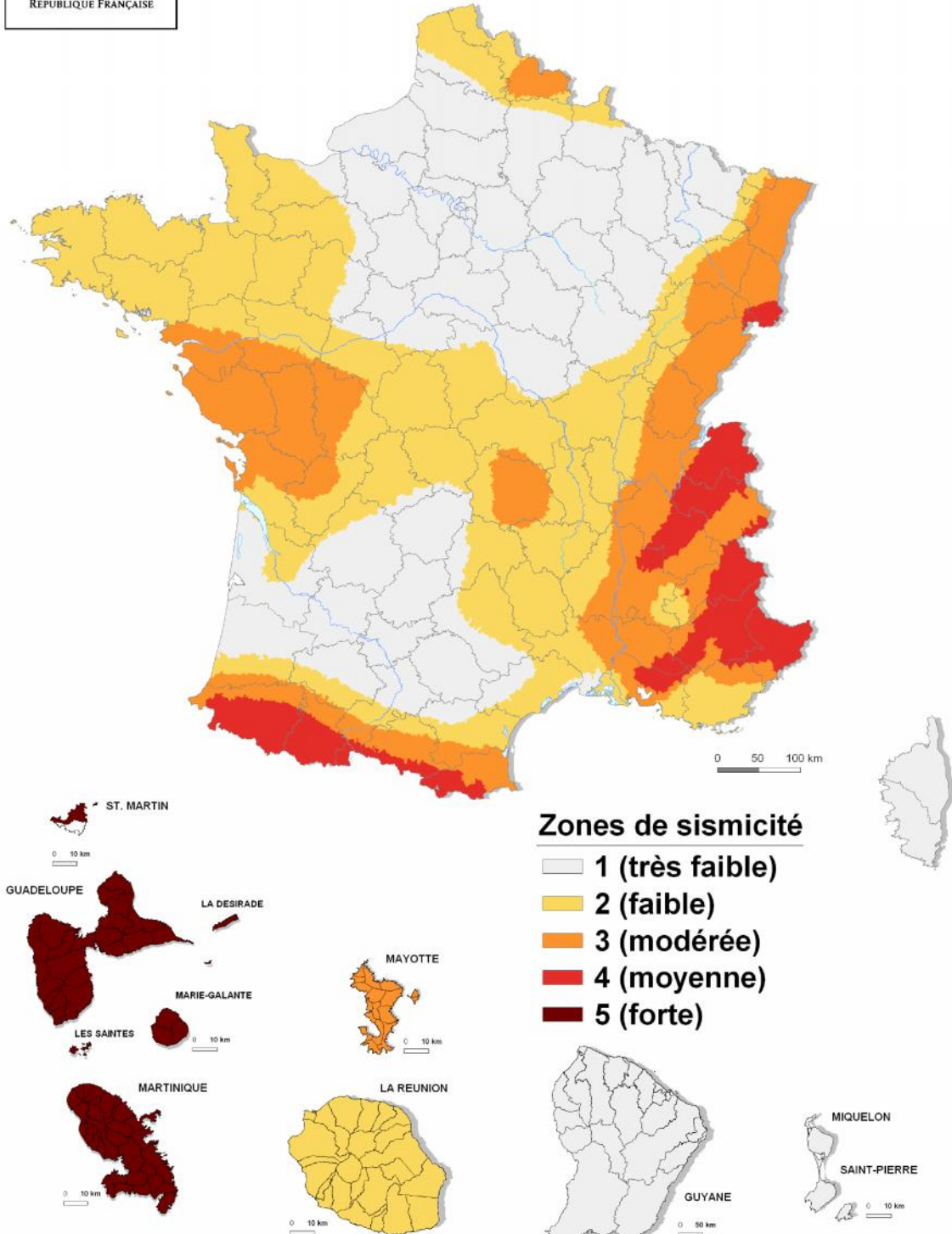
Zone de sismicité 4 (moyenne)

Zone de sismicité 5 (forte)



## Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011  
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



# **ANNEXE 3**

## **Les sites ou vestiges archéologiques**

**MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION, DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR**

Service Régional de l'Archéologie, liste des sites archéologiques recensés sur la commune de Lagarde d'Apt (Vaucluse)

(source DRACAR, état des connaissances au 06 décembre 2001)

N° inv. DRACAR	Commune	N° site	Nom du site	Interprétation(s)/Chronologie(s)	Parcelle(s)	Localisation (x/y Lambert 3)
1854	Lagarde d'Apt	1	Saint Julien	Habitat de plein air/Néolithique Oppidum/Fer Traces d'occupation/Gallo-romain Chapelle/X <sup>ème</sup> siècle		861.55 x 3160.55
1821	a Bastidonne	2	Sépulture de Peirière	Incinération/Gallo-romain		859.50 x 3616.10
8805	Lagarde d'Apt	3	Réal (Le)	Thermes privés/Gallo-romain		961.80 x 3160.10
8806	Lagarde d'Apt	4	Mayen	Traces d'occupation/Gallo-romain		861.75 x 3160.90
8807	Lagarde d'Apt	5	Galance	Traces d'occupation/Gallo-romain		860.65 x 3159.80
14193	Lagarde d'Apt	7	« Derrière le château »	Incinération en urne/Gallo-romain		859.95 x 3161.35
14194	Lagarde d'Apt	8	Le Castellet	Traces d'occupation/Néolithique Traces d'occupation/Protohistoire Traces d'occupation/Gallo-romain		859.25 x 3160.75
14195	Lagarde d'Apt	9	Le Grand Réal	Prieuré/Moyen Age		862.05 x 3159.95
17966	Lagarde d'Apt	10	Bories du Castellet (Les)	Borie/Moderne	A (662)	859.18 x 3162.82
18659	Lagarde d'Apt	11	Peirières	Bâtiment/Gallo-romain	A (624, 627, 628, 683, 684)	859.52 x 3161.16
18660	Lagarde d'Apt	12	Colombier (Le)	Bâtiment/Gallo-romain	(184, 185)	861.20 x 3160.30
18661	Lagarde d'Apt	13	Petit Réal (Le)	Habitat rural/Gallo-romain	(160, 161, 162, 164)	861.60 x 3160
19515	Lagarde d'Apt	14	Eglise ND de Bonne Aventure	Eglise/Moyen Age		860.30 x 3160.75

# ARCHEOLOGIE

## 1 - Zones sensibles

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis en annexe, prévenir la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le service d'archéologie du Conseil Général, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

## 2 - Découvertes fortuites

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, prévenir immédiatement la direction des Antiquités de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Je vous demanderai d'annexer au plan local d'urbanisme le plan de situation des zones sensibles.

Je souhaiterais également que la mention suivante figure dans les dispositions générales du plan local d'urbanisme :

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur dès que des esquisses des plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## 3 - Nouvelles dispositions prévues en 2002

Une nouvelle procédure, indépendante et complémentaire du PLU ou de la carte communale, visant à une meilleure protection du patrimoine archéologique sera prochainement mise en place dans le cadre de la loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2002.

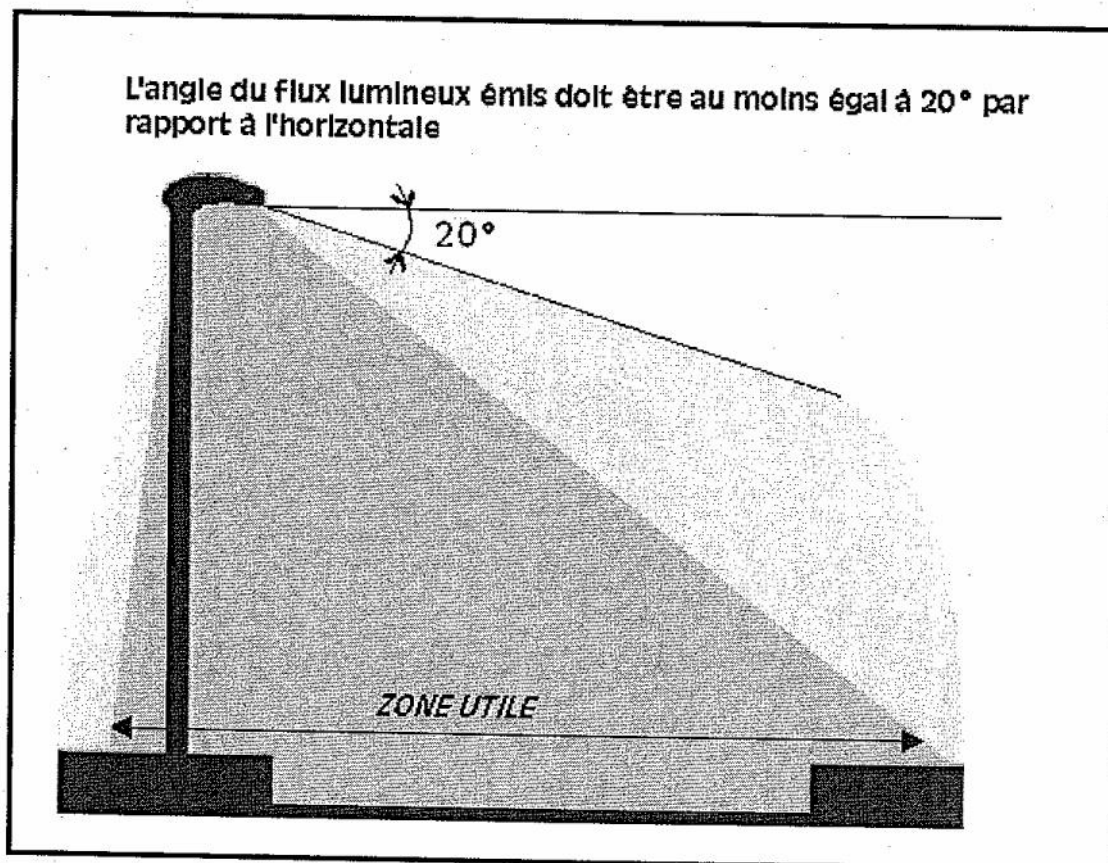
Pour les demandes d'autorisation, certificat et déclarations d'urbanisme, le préfet définira par arrêté les lieux d'application de cette disposition : il s'agira conjointement de zones bien délimitées en fonction de sites repérés ou éventuels, et de seuils (surface hors œuvre

nette par exemple) sélectionnant les opérations plus importantes. Ces zones et ces seuils seront déterminés d'après les éléments de localisation du patrimoine archéologique connus ou supposés par les services de l'Etat en fonction des informations scientifiques en leur possession.

# **ANNEXE 4**

## **L'éclairage extérieur Schéma**

Schéma explicatif :



# **ANNEXE 5**

## **SHOB et SHON**

## Calcul des surfaces de plancher hors œuvre brute et nette d'une construction.

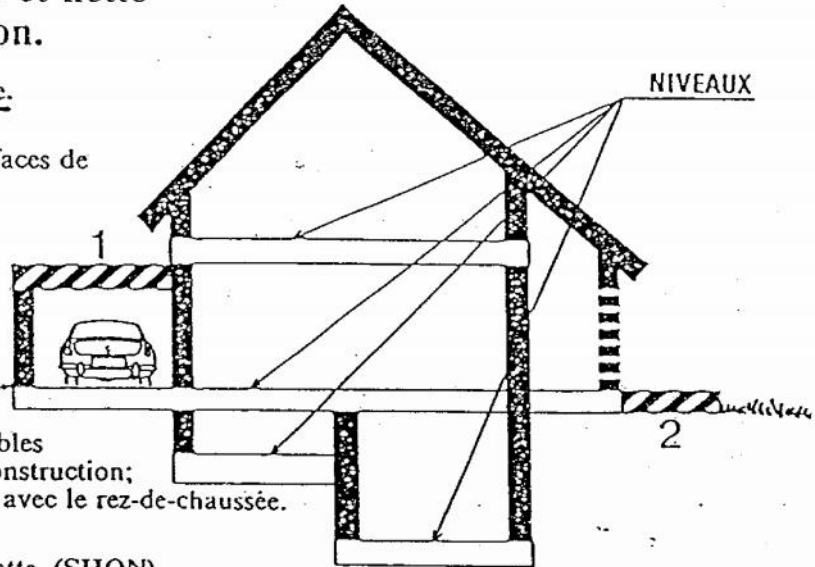
### Surface hors œuvre brute. (SHOB).

C'est l'addition des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non;
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Non compris :

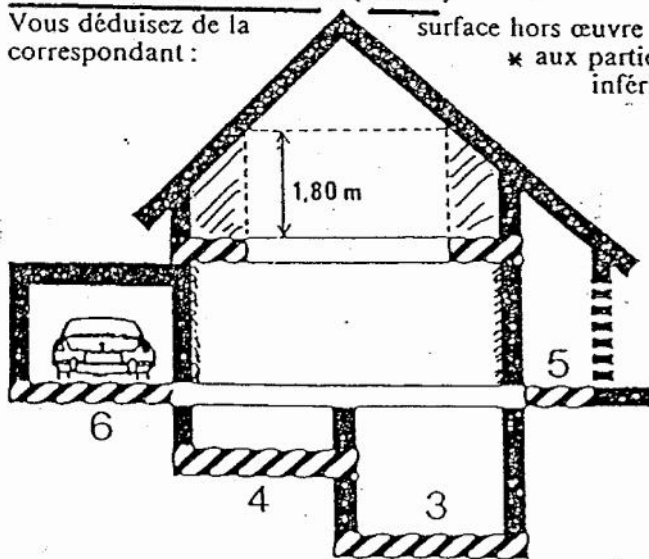
- 1 les terrasses inaccessibles formant toiture de la construction;
- 2 les terrasses à niveau avec le rez-de-chaussée.



### Surface hors œuvre nette. (SHON)

Vous déduisez de la correspondant :

surface hors œuvre les surfaces de planchers, \* aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m;



\* aux sous-sols

- \* aux balcons, loggias, \_\_\_\_\_ et surfaces non closes, en rez-de-chaussée;
- \* aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules .
- \* aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production;
- \* dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m<sup>2</sup> par logement pour l'hygiène, et la fermeture des surfaces non closes en rez-de-chaussée, des balcons, des loggias.